Ventes : le délai de rétractation

Publié le 27/10/2015



Le délai de rétractation est aussi appelé « délai de repentir ». Il permet au consommateur de revenir sur son engagement.

Le délai de rétractation est aussi appelé « délai de repentir ». Il permet au consommateur de revenir sur son engagement. La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite « loi Macron » (n°2015-990 du 6 août 2015, JO du 7 août), modifie les règles en matière de vente à distance ou à la suite d'un démarchage et en ce qui concerne la vente immobilière.

La durée de ce délai varie selon les contrats : ainsi, il est désormais de 10 jours pour l'achat d'un bien immobilier à usage d'habitation et de 14 jours pour une vente à distance ou conclue à la suite d'un démarchage.

Vente immobilière : un délai de rétractation de10 jours

Lorsque le vendeur et l'acquéreur sont parvenus à un accord sur la vente, ils peuvent signer une promesse de vente ou un compromis. Cet acte fixe d'ores et déjà les conditions précises dans lesquelles la vente définitive s'effectuera.

Le droit légal de rétractation bénéficie uniquement à l'acquéreur, le vendeur est en principe engagé dès la signature de la promesse unilatérale ou du compromis de vente .

Quel est le délai de rétractation en matière de vente immobilière ?

Après la signature de l'avant-contrat de vente, l'acquéreur disposait de 7 jours pour renoncer à la vente. Depuis le 8 août 2015, ce délai est allongé à 10 jours.

Quand démarre le délai de rétractation ?

Le délai de rétractation en matière de vente immobilière démarre :
• du lendemain de la 1re présentation de la lettre recommandée en cas de promesse passée sous seing privé,
• ou du lendemain de la remise en main propre d'une copie de l'acte en cas de promesse passée en la forme authentique .

Si le dernier jour du délai de rétractation est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au 1er jour ouvrable suivant.

L'acquéreur doit notifier sa rétractation au vendeur par lettre recommandée avec avis de réception.

Vente à distance et démarchage : un délai de rétractation de 14 jours.

Le consommateur qui achète un bien ou un service à distance dispose d'un délai légal minimum pour changer d'avis. Ce délai est de 14 jours.

Le consommateur n’a alors ni à se justifier, ni à payer de pénalités. Le professionnel doit l’en informer avant la conclusion de sa commande.

Quelles sont les ventes concernées par le délai de rétractation ?

Il s’agit :

- des ventes à distance, c'est-à-dire celles réalisées par internet, par correspondance ou par téléphone,
- des ventes conclues sur le lieu de travail du consommateur ou à son domicile, et plus généralement sur tous les lieux où le vendeur n'exerce pas habituellement son activité.

Quels sont les contrats exclus du délai de rétractation ?

Le droit de rétractation ne s'applique pas à un certain nombre de contrats, notamment ceux qui portent sur :

- les services de santé,
- les services sociaux,
- l’utilisation de biens à temps partagé,
- « la création, l’acquisition ou le transfert de biens immobiliers, la construction d’immeubles neufs, la transformation importante d’immeubles existants ou la location d’un logement à des fins résidentielles». Il s’agit là d’une nouveauté mise en place par la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

(C) Photo : Fotolia